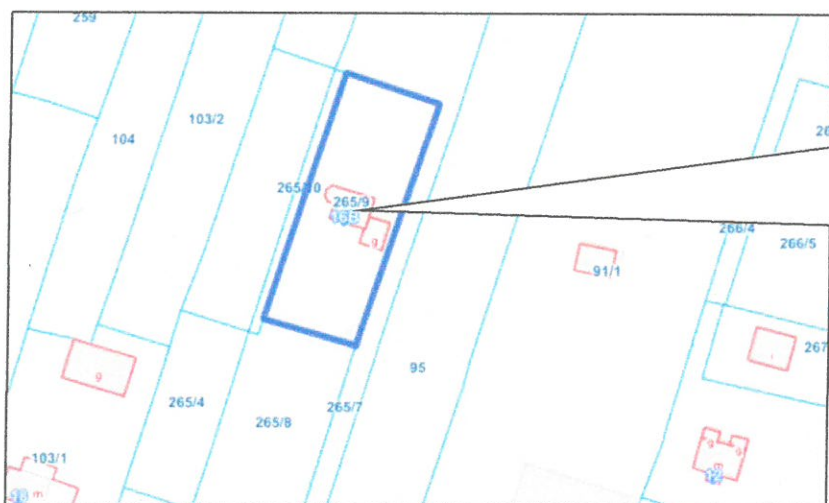


OPERAT SZACUNKOWY

Określający wartość rynkową prawa własności nieruchomości
gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym położonej
w miejscowości Przebendów 16B, woj. podkarpackie, pow. mielecki,
gm. Wadowice Górne, na działce o numerze ewidencyjnym 265/9.
Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta o numerze TB1M/00068916/3.



Autor:

Rzeczoznawca Majątkowy mgr Paweł Piechota

Uprawnienia numer: 7961 – w zakresie określania wartości nieruchomości, a także maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością.

Biegły Sądowy

*Członek Regionalnego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych
w Lublinie*

Lublin, dnia 17.02.2025 r.



793-249-061



biuro@piechotawyceny.pl
www.piechotawyceny.pl



Zygmunta Augusta 43/73.
20-283 Lublin

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Przedmiot wyceny	Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym położonej w miejscowości Przebendów 16B, woj. podkarpackie, pow. mielecki, gm. Wadowice Górne, na działce o numerze ewidencyjnym 265/9. Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta o numerze TB1M/00068916/3.
Zakres wyceny	Określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny według aktualnego stanu i poziomu cen z dnia wyceny.
Cel wyceny	Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny na potrzeby postępowania upadłościowego.
Zastosowane podejście i metoda w wycenie nieruchomości	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami.
Wartość rynkowa	Wartość rynkowa nieruchomości wynosi: 651 000,00 zł Słownie złotych: sześćset pięćdziesiąt jeden tysięcy 00/100
Daty określenia wartości nieruchomości	Data sporządzenia wyceny: 17.02.2025 r. Data, na którą określono wartość nieruchomości: 17.02.2025 r. Data, na którą określono w wycenie stan przedmiotu wyceny: 15.01.2025 r. Data dokonania oględzin nieruchomości: 15.01.2025 r.
Autor operatu	Rzecznik majątkowy mgr Paweł Piechota uprawnienia numer: 7961



Spis treści

I. Określenie przedmiotu, zakresu i celu wyceny	4
1.1. Przedmiot wyceny	4
1.2. Zakres wyceny	4
1.3. Cel wyceny	4
II. Uwarunkowania i założenia specjalne	4
III. Podstawy opracowania operatu szacunkowego	4
3.1. Podstawa formalna	4
3.2. Zakres stosowania opracowania	5
3.3. Status rzeczoznawcy	5
3.4. Podstawy prawne	5
3.5. Podstawy metodologiczne wyceny	6
3.6. Źródła danych merytorycznych o nieruchomości	6
3.7. Źródła danych o lokalnym rynku nieruchomości	6
3.8. Inne źródła danych mających wpływ na wycenę	6
IV. Daty istotne dla określenia wartości nieruchomości	7
V. Opis i określenie stanu nieruchomości	7
5.1. Stan prawny przedmiotu wyceny	7
5.2. Dane ewidencyjne nieruchomości	8
5.3. Opis nieruchomości	10
VI. Wskazanie przeznaczenia wycenianej nieruchomości	12
VII. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości w zakresie dotyczącym celu i sposobu wyceny	14
7.1. Rodzaj, obszar i okres badania rynku	14
7.2. Stan i stopień rozwoju lokalnego rynku	14
VIII. Wskazanie rodzaju określanej wartości, wyboru podejścia, metody i techniki szacowania	18
8.1. Podstawy prawne definicji wartości rynkowej	18
8.2. Wskazanie rodzaju określanej wartości	21
8.3. Wybór podejścia i metody szacowania wartości nieruchomości	21
IX. Przedstawienie obliczeń wartości nieruchomości oraz wyniku wyceny	22
OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ SIEDLISKA	22
9.1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych stanowiących podstawę wyceny	22
9.2. Przedstawienie obliczeń i wyniku końcowego wyceny	23
9.3. Uzasadnienie wyniku wyceny	25
X. Klauzule i zastrzeżenia	25
XI. Spis załączników	25



I. Określenie przedmiotu, zakresu i celu wyceny

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym położonej w miejscowości Przebendów 16B, woj. podkarpackie, pow. mielecki, gm. Wadowice Górne, na działce o numerze ewidencyjnym 265/9. Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta o numerze TB1M/00068916/3.

1.2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny według aktualnego stanu i poziomu cen z dnia wyceny.

1.3. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny na potrzeby postępowania upadłościowego.

II. Uwarunkowania i założenia specjalne

- Operat szacunkowy sporządzono przy ograniczeniach wynikających z braku dostępu do dokumentacji techniczno-budowlanej budynku mieszkalnego. W związku z tym przyjęte parametry techniczne oraz cechy konstrukcyjno-użytkowe nieruchomości oparto na oględzinach, informacjach uzyskanych od właściciela oraz dostępnych materiałach źródłowych.
- Podczas oględzin nieruchomości nie stwierdzono żadnych przesłanek pozwalających na stwierdzenie występowania na przedmiotowej nieruchomości jakichkolwiek skażeń obiektów budowlanych, gruntu, występowania materiałów niebezpiecznych i innych czynników fizycznych mających negatywny wpływ na wartość nieruchomości. Nie przeprowadzono żadnych badań na obecność substancji szkodliwych na nieruchomości lub w jej sąsiedztwie. Przy wycenie przyjęto założenie, że nieruchomość nie zawiera oraz nie jest skażona przez jakiegokolwiek substancje niebezpieczne oraz, że na nieruchomości nie występuje zanieczyszczenie ziemi lub gleby. W przypadku stwierdzenia jakichkolwiek skażeń w obrębie nieruchomości lub w jej sąsiedztwie lub stwierdzenia, że jakiegokolwiek z nieruchomości w sąsiedztwie była lub będzie wykorzystana w sposób powodujący skażenia, wartości określone w operacie mogą ulec zmianie.

III. Podstawy opracowania operatu szacunkowego

3.1. Podstawa formalna

Podstawą formalną sporządzenia niniejszej wyceny jest zlecenie syndyka masy upadłości - Grzegorza Mazura, sygn. akt V GUp 4/24.



793-249-061



biuro@piechotawyceny.pl
www.piechotawyceny.pl



Zygmunta Augusta 43/73,
20-283 Lublin

3.2. Zakres stosowania opracowania

Niniejszy dokument nie może być wykorzystywany do żadnego innego celu niż określony w punkcie 1.3 opracowania. Nie bierzemy jakiegokolwiek odpowiedzialności za jego wykorzystanie do innych celów.

Opracowanie, ani żaden jego fragment, nie może być powielane w jakiegokolwiek formie (w tym odwołania) i w jakikolwiek sposób (włącznie z kopiowaniem, szeroko pojętą digitalizacją, fotokopiowaniem), nie może być rozpowszechniane, podawane do publicznej wiadomości, zamieszczane w Internecie, prospektach i zestawieniach lub w innych dokumentach bez uprzedniej pisemnej zgody autora opracowania i bez uzgodnienia formy i treści takiej publikacji. Taka zgoda jest wymagana również, jeśli autor opracowania nie jest wymieniony z nazwy lub jeśli część tego opracowania będzie połączona z innym opracowaniem.

Powyższe zapisy nie obowiązują w przypadku gdy treść umowy ze Zleceniodawcą stanowi inaczej.

3.3. Status rzeczoznawcy

Niniejsze opracowanie sporządził rzeczoznawca majątkowy Paweł Piechota posiadający numer uprawnień 7961. Rzeczoznawca potwierdza, że posiada wystarczającą wiedzę o rynku właściwym dla przedmiotu wyceny, rozumie przedmiot i cel wyceny, oraz posiada odpowiednie umiejętności wymagane do tego, aby wykonać wycenę w sposób kompetentny. Rzeczoznawca potwierdza, że w celu zapewnienia obiektywnej wyceny działa w sposób niezależny i bezstronny.

3.4. Podstawy prawne

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 2023 poz. 344 z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks Cywilny (Dz. U. 2023, poz. 1615 z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 17 listopada 1964 roku Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. 2023 poz. 1550 z późn. zm.)
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 roku w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U. 2023 poz. 1832).
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2023 poz. 977 z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. 2023 poz. 1984).
- Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 5 sierpnia 2016 roku w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości (Dz.U. 2016 poz. 1263).



- Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 1 grudnia 2023 roku zmieniające rozporządzenie w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości (Dz.U. 2023 poz. 2633).

3.5. Podstawy metodologiczne wyceny

- Nota interpretacyjna: „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości”.
- Krajowy Standard Wyceny Podstawowy: „Ogólne reguły postępowania”.
- Szacowanie nieruchomości. „Rzeczoznawstwo majątkowe” – pod redakcją Jerzego Dydenki, wydawnictwo: Wolters Kluwer Polska, Wydanie 4, Warszawa 2020 r.
- „Procedury określania wartości nieruchomości” R. Cymerman, A. Hopfer, wydanie PFSRM, Warszawa 2014 r.

3.6. Źródła danych merytorycznych o nieruchomości

- Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 15.01.2025 roku.
- Dokumentacja fotograficzna z dnia 15.01.2025 roku.
- Uproszczony wypis z rejestru gruntów z dnia 05.02.2025 roku.
- Mapy lokalizacyjne.
- Treść księgi wieczystej nr TB1M/00068916/3 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Mielcu, V wydział ksiąg wieczystych, udostępniona w Centralnej Bazie Danych Ksiąg Wieczystych Ministerstwa Sprawiedliwości, z dnia 17.02.2025 roku;
- Uchwała nr XXXIV/170/2017 Rady Gminy Wadowice Górne z dnia 20 listopada 2017 roku w sprawie uchwalenia II zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wadowice Górne – etap I.

3.7. Źródła danych o lokalnym rynku nieruchomości

- Akty Notarialne udostępnione w Rejestrze Cen i Wartości Nieruchomości.
- Dane o cenach transakcyjnych pozyskane z serwisu branżowego eValuer.
- Dane o cenach transakcyjnych pozyskane z serwisu branżowego Cenatorium.
- Dane z Systemu Analiz i Monitorowania Rynku Obrotu Nieruchomościami – AMRON.

3.8. Inne źródła danych mających wpływ na wycenę

- Informacje nt. wycenianej nieruchomości otrzymane od Zleceniodawcy.
- Informacje z biur nieruchomości.
- Informacje uzyskane w jednostkach samorządu terytorialnego.
- www.geoportal.gov.pl.



IV. Daty istotne dla określenia wartości nieruchomości

- Data sporządzenia wyceny: 17.02.2025 r.
- Data, na którą określono wartość nieruchomości: 17.02.2025 r.
- Data, na którą uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny: 15.01.2025 r.
- Data dokonania oględzin nieruchomości : 15.01.2025 r.

V. Opis i określenie stanu nieruchomości

5.1. Stan prawny przedmiotu wyceny

Informacje o nieruchomości z księgi wieczystej

Dla przedmiotowej nieruchomości założona jest księga wieczysta nr TB1M/00068916/3 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Mielcu, V wydział ksiąg wieczystych. Zgodnie z Centralną Bazą Danych Ksiąg Wieczystych na dzień 17.02.2025 roku w ww. księdze wieczystej znajdują się następujące wpisy:

Dział I-O - Oznaczenie Nieruchomości

Dział I-O księgi wieczystej nie zawiera wzmianek;

Gmina: Wadowice Górne;

Miejscowość: Przebendów;

Nr działki: 265/9;

Sposób korzystania: rola, pastwisko;

Obszar całej nieruchomości: 0,2167 ha;

Dział I-SP - Spis Praw Związanych z Własnością

Dział I-Sp księgi wieczystej nie zawiera wzmianek;

brak wpisów;

Dział II – Własność

Dział II księgi wieczystej nie zawiera wzmianek;

Właściciel: Grzegorz Piechota, udział 1/1;

Dział III – Prawa, Roszczenia i Ograniczenia

Dział III księgi wieczystej nie zawiera wzmianek;

Wpis: 8 wpisów;

Dział IV - Hipoteka

Dział IV księgi wieczystej nie zawiera wzmianek;

Wpis: 6 wpisów;

Wydruk zapisów księgi wieczystej Podsystemu Dostępu Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych Ministerstwa Sprawiedliwości stanowi załącznik do niniejszego opracowania.



793-249-061



biuro@piechotawyceny.pl
www.piechotawyceny.pl



Zygmunta Augusta 43/73.
20-283 Lublin

5.2. Dane ewidencyjne nieruchomości

Na podstawie analizy uproszczonego wypisu z rejestru gruntów z dnia 05.02.2025 roku ustalono następujące informacje, dot. działki numer 468:

- Województwo: podkarpackie;
- Powiat: mielecki;
- Jednostka ewidencyjna: 18111_2 Wadowice Górne;
- Obręb: 107 Przebendów;
- Własność: Grzegorz Piechota 1/1;
- Numer działki: 265/9,
- Powierzchnia działki: 0,2167
- Oznaczenie i opis użytku: grunty rolne zabudowane Br-PsIV, pastwiska trwałe PsIV, grunty orne RIVa.

Charakterystyka gminy



Gmina Wadowice Górne znajduje się w województwie podkarpackim, w zachodniej części powiatu mieleckiego. Jej powierzchnia wynosi 87 km², a liczba mieszkańców to 6 853 osoby. W skali regionu należy do mniejszych gmin, natomiast w skali kraju jest zaliczana do gmin o średniej wielkości. Podstawową funkcją gminy jest rolnictwo, jednak jego efektywność jest niska, a prowadzone uprawy nie wymagają dużych nakładów finansowych ani intensywnej pracy. W efekcie produkcja roślinna nie przynosi większych korzyści i nie jest nastawiona na zewnętrzne rynki zbytu. W zakresie hodowli zwierząt, dzięki dostępności pasz oraz wieloletniej tradycji, w gminie rozwija się chów bydła, trzody chlewnej i drobiu. Z działalnością tą związane jest funkcjonowanie zakładu mięsnego, który sprzedaje swoje produkty nie tylko na terenie powiatu mieleckiego, ale także w całym województwie podkarpackim. Na południu gminy, w miejscowościach Jamy Wielkie i Izbiska, znajdują się złoża ropy naftowej i gazu obejmujące obszar 13,7 km². Choć zostały one w większości wyeksploatowane, wciąż istnieją dwa odwierty, które mogą zostać ponownie wykorzystane do wydobycia. Mimo to zasoby te nie mają większego znaczenia dla rozwoju gospodarczego gminy. Dodatkowo, na terenie gminy występują złoża piasku, które mogą być używane do produkcji materiałów budowlanych, jednak ich ilość nie pozwala na rozwój większej bazy przemysłowej, a jedynie na pokrycie lokalnego zapotrzebowania.



Charakterystyka miejscowości

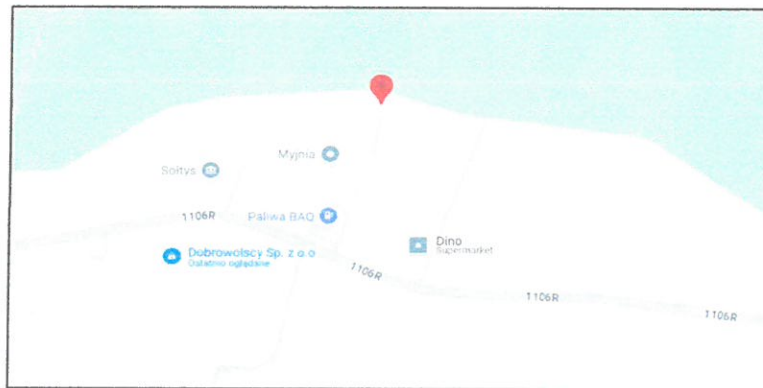
Przebendów to wieś położona w gminie Wadowice Górne, w północno-zachodniej części województwa podkarpackiego. Miejscowość liczy 499 mieszkańców, z czego 50,1% stanowią kobiety, a 49,9% mężczyźni. Przebendów jest dobrze skomunikowany z okolicznymi miejscowościami dzięki lokalnej sieci dróg gminnych i powiatowych. Główne ciągi komunikacyjne umożliwiają sprawny dojazd do siedziby gminy w Wadowicach Górnych oraz do pobliskiego Mielca. Transport publiczny w regionie organizowany jest na poziomie powiatowym, zapewniając połączenia między miejscowościami. Infrastruktura społeczna w Przebendowie obejmuje podstawowe usługi dostępne dla mieszkańców. W miejscowości funkcjonują placówki oświatowe, takie jak szkoły podstawowe, oraz obiekty kulturalne i sportowe, które służą integracji społeczności lokalnej. Dostęp do opieki zdrowotnej zapewniają pobliskie ośrodki medyczne w gminie. Podsumowując, Przebendów to dynamicznie rozwijająca się miejscowość z rosnącą liczbą mieszkańców, podstawową infrastrukturą społeczną oraz dobrymi połączeniami komunikacyjnymi, co sprzyja poprawie jakości życia jej mieszkańców.

Lokalizacja szczegółowa:

Przebendów 16B to adres zlokalizowany w centralnej części gminy Wadowice Górne w powiecie mieleckim, województwo podkarpackie. Wieś ta graniczy z sołectwami Wadowice Górne i Wampierzów, co sprzyja współdzieleniu infrastruktury społecznej, takiej jak szkoły, parafie czy cmentarze. Miejscowość jest dobrze skomunikowana dzięki sieci dróg gminnych i powiatowych, umożliwiających sprawny dojazd do Wadowic Górnych oraz innych pobliskich miejscowości. Bliskość tych dróg zapewnia mieszkańcom łatwy dostęp do usług i instytucji zlokalizowanych w regionie. Lokalizacja Przebendowa 16B w centralnej części wsi oraz bliskość kluczowych obiektów infrastruktury społecznej i komunikacyjnej czynią to miejsce dogodnym do zamieszkania i prowadzenia działalności gospodarczej. Dostęp do zaplecza handlowego w najbliższym sąsiedztwie nieruchomości jest dobry. W pierwszej kolejności zapewniają go sklepy takie jak Dino – 300 m od przedmiotowej nieruchomości czy też Groszek – 400 m. Mieszkańcy mają dostęp do podstawowej opieki medycznej dzięki lokalnemu ośrodkowi zdrowia znajdującego się w Wadowicach Górnych – 1500 m od wycenianej nieruchomości. Najbliższa apteka znajduje się w odległości 1200 m. W miejscowości Wadowice Górne funkcjonuje Zespół Szkolno-Przedszkolny. Znajduje się ona 1300 m od przedmiotowej nieruchomości a także Przedszkole usytuowane w odległości 900 m.



Lokalizacja szczegółowa



Lokalizacja ogólna



5.3. Opis nieruchomości

OPIS GRUNTU

Działka ewidencyjna nr 265/9, na której zlokalizowana jest przedmiotowa nieruchomość, położona jest w miejscowości Przebendów, w gminie Wadowice Górne, w powiecie mieleckim, województwie podkarpackim. Jest to teren zabudowany budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym, wzniesionym w 2005 roku. Ponadto, na działce znajduje się garaż blaszany, który nie jest trwale związany z gruntem. Działka nie znajduje się na terenach objętych wpływami eksploatacji górniczej. Na podstawie analizy dostępnej dokumentacji brak jest informacji wskazujących na potencjalne skażenia lub zanieczyszczenia gruntu. Nieruchomość nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej – dojazd do niej odbywa się poprzez działkę ewidencyjną nr 265/7, która stanowi drogę gruntową, wymagającą ustanowienia odpowiedniej służebności przejazdu. Najbliższe otoczenie stanowią nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi w układzie rozproszonym, charakterystycznym dla zabudowy jednorodzinnej. Działka posiada regularny, wydłużony kształt i obejmuje powierzchnię 0,2167 ha. Jest uzbrojona w podstawowe sieci infrastruktury technicznej, w tym wodociągową, energetyczną, telekomunikacyjną oraz gazową. Teren nie jest ogrodzony.



793-249-061



biuro@piechotawyceny.pl
www.piechotawyceny.pl



Zygmunta Augusta 43/73,
20-283 Lublin

Działka numer 265/9:



OPIS BUDYNKU

Budynek mieszkalny:



Budynek mieszkalny jednorodzinny, wolnostojący, wybudowany w 2005 roku, o konstrukcji murowanej, z użytkowym poddaszem oraz zintegrowanym garażem jednostanowiskowym. Obiekt nie jest podpiwniczony i posiada bezpośrednie wyjście na taras z ogrodem. Powierzchnia zabudowy budynku wynosi 121 m², natomiast powierzchnia użytkowa określona została na 180 m². Garaż posiada powierzchnię zabudowy wynoszącą 56 m². Dach budynku jest wielospadowy, o konstrukcji drewnianej, pokryty blachodachówką w kolorze ceglastym. Układ funkcjonalny obejmuje strefę wejściową z podcieniem wspartym na filarach, główne wejście prowadzące do części mieszkalnej oraz garaż z szeroką bramą segmentową. Stolarka okienna wykonana jest z PVC, a w bryle budynku zastosowano przeszklenia wielopłaszczyznowe, w tym okna o nieregularnym kształcie, podkreślające nowoczesny charakter obiektu. Dojazd do budynku realizowany jest poprzez utwardzony podjazd wykonany z kruszywa kamiennego, ograniczony obrzeżami betonowymi. Teren wokół budynku pozostaje nieogrodzony. Wnętrza wykończone są w standardzie odpowiadającym współczesnym wymaganiom użytkowemu. Podłogi pokryte są parkietem



793-249-061



biuro@piechotawyceny.pl
www.piechotawyceny.pl



Zygmunta Augusta 43/73.
20-283 Lublin

drewnianym oraz terakotą, natomiast ściany wewnętrzne pokryte tynkiem i pomalowane w jasnej kolorystyce z miejscowymi akcentami barwnymi. W budynku zastosowano schody wewnętrzne spiralne, samonośne, wykonane z drewna o barwie ceglastej, osadzone na centralnym słupie nośnym. Stopnie są szerokie, a balustrada wykonana ze stali nierdzewnej z poziomymi prętami wypełniającymi. Konstrukcja schodów jest lekka i ergonomiczna, co pozwala na oszczędność przestrzeni. Rozkład funkcjonalny pomieszczeń obejmuje na parterze salon z aneksem kuchennym, łazienkę z kabiną prysznicową i WC, pokój, wiatrołap oraz kotłownię. Na poddaszu zlokalizowane są trzy pokoje, łazienka z wanną narożną i WC oraz garderoba. Łazienki wykończone są glazurą i terakotą, a zastosowana armatura sanitarna jest w kolorze białym. System ogrzewania budynku oparty jest na centralnym ogrzewaniu realizowanym za pomocą grzejników ściennych rozmieszczonych w kluczowych strefach, zapewniając równomierny rozkład temperatury. Dodatkowo w wybranych pomieszczeniach zastosowano ogrzewanie podłogowe. Źródłem ciepła jest piec gazowy, który ze względu na 20-letni okres eksploatacji wymaga wymiany. Budynek nie jest wyposażony w system klimatyzacji. Nieruchomość jest uzbrojona w podstawowe media, w tym sieć wodociągową, energetyczną, telekomunikacyjną oraz gazową. Odprowadzanie ścieków odbywa się poprzez zbiornik bezodpływowy (szambo), który również wymaga wymiany z uwagi na stan techniczny. Zgodnie z informacjami uzyskanymi od właściciela, od momentu wybudowania budynku nie były przeprowadzane żadne remonty ani modernizacje, co skutkuje występowaniem miejscowych zawilgoceń na poddaszu wynikających z nieszczelności dachu oraz koniecznością wymiany zużytych elementów instalacyjnych. Ogólny standard budynku można określić jako dobry, spełniający współczesne wymagania użytkowe, jednak bez zastosowania najnowszych technologii i trendów aranżacyjnych. Wnętrza nadają się do użytkowania, przy czym wskazane jest przeprowadzenie niezbędnych prac remontowych wynikających z naturalnej eksploatacji budynku mieszkalnego.

VI. Wskazanie przeznaczenia wycenianej nieruchomości

• PRZEZNACZENIE WYNIKAJĄCE Z AKTUALNYCH DOKUMENTÓW PLANISTYCZNYCH

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu przeznaczenie ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Na obszarze, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość aktualnie obowiązuje: Uchwała nr XXXIV/170/2017 Rady Gminy Wadowice Górne z dnia 20 listopada 2017 roku w sprawie uchwalenia II zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wadowice Górne – etap I. Zgodnie z zapisami niniejszej uchwały działka o numerze ewidencyjnym 265/9 znajduje się w strefie terenów



793-249-061



biuro@piechotawyceny.pl
www.piechotawyceny.pl



Zygmunta Augusta 43/73.
20-283 Lublin

zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej. Dany teren znajduje się w strefie „B” ochrony zachowanych elementów zabytkowych.

Przeznaczenie działki 265/9:



- **DANE DOTYCZĄCE OCHRONY KONSERWATORSKIEJ**

- Teren, na którym znajduje się nieruchomość objęty jest częściowo strefą ochrony konserwatorskiej.

- **DANE DOTYCZĄCE ZAGROŻEŃ ŚRODOWISKOWYCH**

- W udostępnionej rzeczoznawcy majątkowemu dokumentacji nieruchomości brak jest informacji, które wskazywałyby, że nieruchomość narażona jest na skażenia i potencjalne zanieczyszczenia.
- W udostępnionej rzeczoznawcy majątkowemu dokumentacji nieruchomości brak jest informacji, które wskazywałyby, że nieruchomość położona jest na obszarze zagrożeń powodziowych.
- W udostępnionej rzeczoznawcy majątkowemu dokumentacji nieruchomości brak jest informacji, które wskazywałyby, że nieruchomość położona jest na terenach osuwiskowych.
- W udostępnionej rzeczoznawcy majątkowemu dokumentacji nieruchomości brak jest informacji, które wskazywałyby, że nieruchomość położona jest na terenach szkód górniczych.



793-249-061



biuro@piechotawyceny.pl
www.piechotawyceny.pl



Zygmunta Augusta 43/73,
20-283 Lublin

VII. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości w zakresie dotyczącym celu i sposobu wyceny

7.1. Rodzaj, obszar i okres badania rynku

- **Rodzaj rynku:** rynek obrotu domami jednorodzinnymi.
- **Obszar rynku:** powiat mielecki.
- **Okres analizy:** luty 2023 – luty 2025

7.2. Stan i stopień rozwoju lokalnego rynku

Rynek obrotu domami jednorodzinnymi w powiecie mieleckim wykazuje tendencję wzrostową, co wynika zarówno z rosnącego popytu, jak i ograniczonej podaży tego rodzaju nieruchomości. W ostatnich latach zainteresowanie domami jednorodzinnymi wzrosło, co jest efektem kilku istotnych czynników, w tym zmieniających się preferencji mieszkaniowych, poprawy infrastruktury komunikacyjnej oraz migracji ludności z miast na obszary podmiejskie i wiejskie. Jednocześnie podaż domów, zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym, nie nadąża za rosnącym zapotrzebowaniem, co prowadzi do dynamicznych zmian na rynku. Popyt na domy jednorodzinne w powiecie mieleckim kształtowany jest przez kilka kluczowych czynników. Przede wszystkim coraz więcej osób poszukuje większej przestrzeni życiowej, co wynika z chęci poprawy komfortu mieszkania oraz potrzeby posiadania ogrodu czy tarasu. Tendencja ta nasiliła się zwłaszcza po okresie pandemii, kiedy wielu mieszkańców miast zaczęło dostrzegać zalety zamieszkania poza gęsto zabudowanymi osiedlami. Dodatkowo, powiat mielecki oferuje stosunkowo korzystne warunki życia, łączące dogodny dostęp do terenów zielonych z rozwiniętą infrastrukturą miejską i zapleczem usługowym. Istotnym czynnikiem wpływającym na popyt jest także rozwój infrastruktury drogowej, który ułatwia codzienne dojazdy do większych ośrodków miejskich, w tym Mielca oraz pobliskich miast województwa podkarpackiego i małopolskiego. Na wzrost zainteresowania domami jednorodzinnymi wpływa również stabilna sytuacja gospodarcza regionu oraz relatywnie niski poziom bezrobocia. Mielec, jako główny ośrodek gospodarczy powiatu, posiada rozwiniętą strefę przemysłową, co przekłada się na zapotrzebowanie na nieruchomości w pobliskich miejscowościach. Kupujący to często osoby pracujące w mieleckich zakładach produkcyjnych, przedsiębiorcy oraz rodziny poszukujące nieruchomości z dala od miejskiego zgiełku. Ponadto, coraz większą grupę nabywców stanowią mieszkańcy większych aglomeracji, takich jak Rzeszów czy Tarnów, którzy decydują się na zakup domu w powiecie mieleckim ze względu na bardziej przystępne warunki życia. Mimo rosnącego zainteresowania, podaż domów jednorodzinnych w powiecie mieleckim nie nadąża za rosnącym popytem. Na rynku pierwotnym obserwuje się stosunkowo niewielką liczbę nowych inwestycji w zabudowie jednorodzinnej, co wynika głównie z wysokich kosztów materiałów budowlanych oraz ograniczonej liczby dostępnych działek budowlanych w atrakcyjnych lokalizacjach. Deweloperzy skupiają się przede wszystkim na realizacji



projektów wielorodzinnych w Mielcu i jego bezpośrednich okolicach, podczas gdy budownictwo jednorodzinne pozostaje domeną inwestorów indywidualnych. Budowa domu na własny użytek jest jednak procesem długotrwałym i kosztownym, co ogranicza tempo wzrostu podaży nowych nieruchomości. Na rynku wtórnym dostępność ofert domów jednorodzinnych jest również ograniczona, a sprzedaż istniejących budynków następuje stosunkowo szybko. Wielu właścicieli decyduje się na sprzedaż nieruchomości w związku ze zmianą sytuacji życiowej, jednak liczba ofert pozostaje na niskim poziomie w porównaniu do zapotrzebowania. W związku z ograniczoną podażą, kupujący często muszą iść na kompromis w zakresie lokalizacji, standardu budynku czy układu funkcjonalnego. Starsze budynki wymagające modernizacji są zazwyczaj bardziej dostępne, jednak koszt remontu oraz dostosowania ich do współczesnych standardów często stanowi istotną barierę dla potencjalnych nabywców. Obserwowane na rynku nieruchomości tendencje wskazują, że w najbliższych latach sytuacja może pozostać podobna – wysoki popyt i ograniczona podaż będą sprzyjać stabilności rynku oraz utrzymaniu dynamicznego tempa sprzedaży dostępnych nieruchomości. Osoby zainteresowane zakupem domu w powiecie mieleckim powinny być przygotowane na szybkie podejmowanie decyzji oraz elastyczność w zakresie lokalizacji i stanu technicznego nieruchomości. Właściciele domów, którzy planują sprzedaż, znajdują się w korzystnej sytuacji, ponieważ duże zainteresowanie sprawia, że transakcje często realizowane są w krótkim czasie. Podsumowując, rynek domów jednorodzinnych w powiecie mieleckim charakteryzuje się wysokim popytem i ograniczoną podażą. Czynniki takie jak poprawa infrastruktury, zmiany w preferencjach mieszkaniowych oraz stabilna sytuacja gospodarcza regionu wpływają na rosnące zainteresowanie tego rodzaju nieruchomościami. Jednocześnie niewielka liczba nowych inwestycji oraz ograniczona dostępność ofert na rynku wtórnym sprawiają, że zakup domu w tym regionie wymaga szybkiego działania oraz akceptacji pewnych kompromisów ze strony kupujących.

W okresie od lutego 2023 roku na wolnym rynku zaistniało kilkadziesiąt transakcji sprzedaży domów jednorodzinnych. W tabeli zamieszczonej poniżej przedstawione zostały przedstawione transakcje przyjęte do szczegółowej analizy rynku.



793-249-061



biuro@piechotawyceny.pl
www.piechotawyceny.pl



Zygmunta Augusta 43/73.
20-283 Lublin

Tabela 1. Transakcje sprzedaży przyjęte do szczegółowej analizy rynku.

Lp.	Data transakcji	Pow. użytkowa [m ²]	Pow. gruntu [m ²]	Cena transakcyjna [zł]	Cena 1 m ² pow. uż. [zł/m ²]	Miejscowość
1.	2024-10-29	160,00	2731	770000	4812,50	Mielec
2.	2024-03-11	176,80	2500	440000	2488,69	Breń Osuchowski
3.	2024-05-22	151,00	2811	620000	4105,96	Tuszyna
4.	2024-08-27	197,60	4230	425000	2150,81	Błonie
5.	2024-04-08	104,00	1434	440000	4230,77	Tuszyna
6.	2024-09-18	117,60	2997	330000	2806,12	Łączki Brzeskie
7.	2024-04-26	168,80	3064	725000	4295,02	Ławnica
8.	2024-01-09	156,80	2542	800000	5102,04	Wadowice Dolne
9.	2024-05-21	232,00	1750	750000	3232,76	Grzybów
10.	2024-03-05	153,60	1054	635000	4134,11	Przyłęk

Rynek obrotu domami jednorodzinnymi na terenie powiatu lubelskiego jest dobrze rozwinięty. Ceny 1 mkw. powierzchni podobnych domów jednorodzinnych oscylują w granicach od około 2100 zł/m² do około 5100 zł/m². Średnia cena 1 mkw. pow. użytkowej z odnotowanych transakcji wynosi około 3700 zł/m². W przedstawionym zbiorze widać zróżnicowanie cen za 1 m². Wpływ na ten fakt mają indywidualne cechy lokali, tj. np. położenie i atrakcyjność lokalizacji, stan techniczny - użytkowy budynku, zagospodarowanie działki, powierzchnia użytkowa budynku, powierzchnia gruntu oraz dostęp do drogi publicznej. Najniższe ceny uzyskiwały nieruchomości o niekorzystnych parametrach rynkowych.

Na podstawie analogii do rynków podobnych oraz analizy preferencji nabywców nieruchomości, ustalono następujące cechy rynkowe, które mają wpływ na ceny transakcyjne sprzedaży domów jednorodzinnych:

Położenie i atrakcyjność lokalizacji: Jest to kluczowy czynnik wpływający na wartość nieruchomości mieszkalnych, w tym domów jednorodzinnych. Budynki zlokalizowane w atrakcyjnych miejscach, takich jak spokojne osiedla z dobrą infrastrukturą, w pobliżu szkół, sklepów, terenów zielonych czy węzłów komunikacyjnych, są bardziej pożądane przez nabywców. Dobra lokalizacja zapewnia wygodę codziennego życia, łatwy dostęp do pracy, edukacji i usług, co znacząco podnosi komfort mieszkańców. Domy usytuowane w takich miejscach mogą osiągać wyższe ceny, ze względu na większe zainteresowanie potencjalnych kupujących.



Stan techniczno – użytkowy budynku: Budynek w dobrym stanie technicznym, nadający się do użytkowania, jednak wymagający miejscowych prac remontowych związanych z naturalnym zużyciem materiałów i instalacji. Istniejące systemy instalacyjne, w tym elektryczne, wodno-kanalizacyjne oraz grzewcze, funkcjonują, lecz niektóre elementy, takie jak piec gazowy i zbiornik bezodpływowy, wymagają wymiany. Standard wykończenia wewnątrz jest funkcjonalny i odpowiada współczesnym wymaganiom użytkowym, jednak bez zastosowania najnowszych technologii i trendów aranżacyjnych. Konieczność przeprowadzenia prac konserwacyjnych, w tym usunięcia miejscowych zawilgoceń na poddaszu wynikających z nieszczelności dachu, może wpływać na ocenę atrakcyjności nieruchomości przez potencjalnych nabywców i inwestorów. Pomimo tych niedoskonałości budynek zachowuje wartość użytkową, a przy niewielkich nakładach na modernizację może stanowić konkurencyjną ofertę na rynku.

Powierzchnia użytkowa budynku: Wielkość domu jednorodzinnego oraz jego układ mają kluczowe znaczenie z punktu widzenia funkcjonalności i wygody użytkowania. Domy o mniejszym metrażu, które są bardziej ekonomiczne w utrzymaniu i odpowiadają potrzebom współczesnych rodzin, często osiągają wyższe ceny w przeliczeniu na metr kwadratowy. Tego typu nieruchomości są szczególnie atrakcyjne dla osób poszukujących efektywnego wykorzystania przestrzeni przy jednoczesnym ograniczeniu kosztów eksploatacyjnych. Przemysłany rozkład pomieszczeń oraz możliwość adaptacji wewnątrz do indywidualnych potrzeb dodatkowo zwiększają ich wartość na rynku.

Powierzchnia gruntu: Powierzchnia gruntu znacząco wpływa na wartość nieruchomości, przy czym mniejsze działki zwykle mają wyższą cenę za m² niż większe. Wynika to z ich większej dostępności finansowej, funkcjonalności oraz ograniczonej podaży, szczególnie w terenach zurbanizowanych. Są one bardziej atrakcyjne dla nabywców indywidualnych, planujących budowę domów jednorodzinnych, ze względu na niższe koszty utrzymania i efektywne zagospodarowanie. Większe działki, choć tańsze w przeliczeniu na m², są trudniejsze w sprzedaży z uwagi na wyższy koszt całkowity i często dodatkowe nakłady na uzbrojenie lub podział.

Zagospodarowanie działki: Odpowiednie zagospodarowanie działki znacząco podnosi jej wartość, wpływając zarówno na funkcjonalność użytkowania, jak i estetykę otoczenia. Elementy takie jak zadbana zielen, ogrodzenie, oświetlenie czy utwardzone ścieżki i podjazdy są szczególnie cenione przez potencjalnych nabywców. Dostępność infrastruktury, na przykład przyłączy mediów, oraz dodatkowe udogodnienia, takie jak altany, miejsca do wypoczynku czy zabudowania gospodarcze, dodatkowo zwiększają atrakcyjność nieruchomości. Starannie zorganizowana przestrzeń wokół domu nie tylko podnosi komfort codziennego użytkowania, ale również ułatwia sprzedaż nieruchomości, czyniąc ją bardziej konkurencyjną na rynku.



Dostęp do drogi publicznej: istotna cecha zwiększająca wartość nieruchomości poprzez zapewnienie bezpośredniego i swobodnego dojazdu. Umożliwia pełne wykorzystanie funkcji użytkowych działki, poprawia jej atrakcyjność rynkową oraz ułatwia realizację inwestycji budowlanych. Eliminacja konieczności ustanawiania służebności drogowej redukuje ryzyko prawne i dodatkowe koszty związane z regulacją dostępu. Czynniki ten zwiększa również krąg potencjalnych nabywców, skracając czas ekspozycji nieruchomości na rynku i podnosząc jej likwidacyjność.

Powyższe cechy były każdorazowo indywidualnie oceniane pod kątem nieruchomości porównawczych.

VIII. Wskazanie rodzaju określonej wartości, wyboru podejścia, metody i techniki szacowania

8.1. Podstawy prawne definicji wartości rynkowej

Określonym rodzajem wartości dla powyższego operatu jest wartość rynkowa.

Zgodnie z art. 151 ust.1: *Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działając z rozeznaniem i postępując rozważnie oraz nie znajdując się w sytuacji przymusowej.*

Pojęcie szacunkowa kwota - jest to cena wyrażona w pieniądzu do zapłacenia za nieruchomość w transakcji zawieranej na warunkach rynkowych, przy której obie strony działają niezależnie od siebie. Wartość rynkowa to najbardziej prawdopodobna cena osiągalna na rynku na datę wyceny. Jest to najlepsza cena osiągalna przez sprzedającego i najkorzystniejsza cena osiągalna przez kupującego. Szacunek ten wyklucza w szczególności: cenę zawyżoną lub zaniżoną przez jakiekolwiek szczególne warunki lub okoliczności (np. finansowanie), które są nietypowe, umowy sprzedaży i najmu zwrotnego, szczególne wynagrodzenia lub koncesje udzielone przez kogokolwiek związanego z transakcją lub też jakiekolwiek elementy wartości szczególnej (tzn. uwzględniającej cechy nieruchomości, które posiadają specyficzną wartość dla konkretnego nabywcy). Użyte tu pojęcie „na warunkach rynkowych” oznacza, że upłynął odpowiedni okres eksponowania nieruchomości na rynku. Należy rozumieć zatem, że transakcja musi być poprzedzona odpowiednimi działaniami marketingowymi. Nieruchomość powinna być wyeksponowana na rynku w najwłaściwszy sposób, tak aby umożliwić sprzedaż za najlepszą, rozsądnie osiągalną cenę zgodnie z definicją wartości rynkowej. Długość okresu ekspozycji może być różna w zależności od warunków rynkowych, ale musi być wystarczająca, by umożliwić przyciągnięcie uwagi odpowiedniej liczby potencjalnych nabywców nieruchomości. Okres ekspozycji na rynku poprzedza datę wyceny.



Pojęcie w dniu wyceny - Stwierdzenie to wymaga, aby wartość rynkowa była określona na konkretną datę hipotetycznej sprzedaży. Ponieważ warunki rynkowe mogą ulec zmianom, wartość w innym terminie może być inna. Wartość podana w wycenie odzwierciedla faktyczny stan rynku i okoliczności na datę wyceny, a nie na datę przeszłą lub przyszłą. Definicja zakłada także równoczesne zawarcie i wykonanie umowy sprzedaży w dacie wyceny. Wartość rynkowa jest określeniem wartości na chwilę hipotetycznej transakcji, a nie w ujęciu długookresowym, jak np. przy określaniu wartości bankowo-hipotecznej.

Pojęcie kwota jaką można uzyskać - Jest to kwota szacunkowa, a nie uprzednio określona lub faktycznie ustalona cena sprzedaży. Jest to cena, po której rynek spodziewa się zrealizować transakcję na datę wyceny przy spełnieniu wszystkich innych elementów definicji wartości rynkowej. Wykorzystanie słowa „można” oddaje sens rozsądnego oczekiwania odnośnie ceny. Rzeczoznawca nie może zatem przyjmować nierealistycznych założeń dotyczących warunków rynkowych lub też zakładać poziomu wartości rynkowej powyżej tej, jaka jest rozsądnie osiągalna.

Pojęcie nieruchomości - Przy wycenie nieruchomości należy uwzględnić wszystkie jej atrybuty prawne, fizyczne, ekonomiczne i inne oraz wszelkie pozytywne i negatywne aspekty. Przy wycenie nieruchomości rzeczoznawca majątkowy powinien wykluczyć elementy niezwiązane trwale z nieruchomością, takie jak np.: wyposażenie lub inne ruchomości, poza cenowe zachęty do zakupu lub inne. Wartość rynkowa nieruchomości odzwierciedla potencjał nieruchomości, który byłby uwzględniony przez uczestników rynku w dniu wyceny. Może zatem uwzględniać inne możliwe wykorzystanie nieruchomości, które stanie się możliwe po wprowadzeniu odpowiednich zmian, np. nowych decyzji planistycznych i budowlanych, rozwoju odpowiedniej infrastruktury, rozwoju rynku lub innych. Stąd wartość rynkowa może odzwierciedlać dodatkowy element uwzględniany w wartości rynkowej, ale tylko taki, jaki kupujący jest skłonny zapłacić w nadziei, że nieruchomość uzyska możliwość lepszego sposobu użytkowania lub nastąpią możliwości jej rozwoju, które zaowocują zwykłą jej wartości nad tą osiągalną przy obecnie obowiązujących ograniczeniach. Przyszła możliwość wykorzystania nieruchomości w sposób, który w dniu wyceny nie jest jeszcze dopuszczalny, musi być jednak na tyle prawdopodobna, aby realnym było założenie, że racjonalnie działający uczestnicy rynku taką możliwość w dniu wyceny dostrzegają i są gotowi uwzględnić jej istnienie w cenie sprzedaży.

Pojęcie pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy. Zakłada się tu hipotetycznego kupującego, a nie faktycznego nabywcę. Osoba ta jest zmotywowana, ale nieprzymuszona do zakupu. Kupujący ten nie jest ani przesadnie zainteresowany zakupem ani zdeterminowany do zakupu za każdą cenę. Jest również osobą, która dokonuje zakupu z uwzględnieniem bieżących realiów rynkowych i bieżących oczekiwań, nie zaś w oparciu o wymagany lub hipotetyczny rynek, który nie może być scharakteryzowany ani nie ma pewności



co do jego zaistnienia. Przyjmuje się, że hipotetyczny kupujący jest pragmatyczny i nie zapłaciłby wyższej ceny niż ta, którą dyktuje rynek. Nie można przy tym zakładać, że waha się lub jest niechętny do zakupu. Obecny właściciel nieruchomości jest także zaliczony do tych osób, które stanowią rynek i mógłby być potencjalnym nabywcą w hipotetycznej transakcji. Również w odniesieniu do sprzedającego, należy przyjąć, że jest to hipotetyczny sprzedający, a nie faktyczny właściciel. Zakłada się, że nie jest on ani przesadnie zainteresowany ani zmuszony do sprzedaży za każdą cenę. Nie jest on też przygotowany do wstrzymywania sprzedaży w oczekiwaniu na osiągnięcie ceny, która nie jest racjonalna w obecnej sytuacji rynkowej. Sprzedający jest zmotywowany do sprzedania nieruchomości na warunkach rynkowych za najlepszą cenę osiągalną na wolnym rynku po przeprowadzeniu odpowiednich działań marketingowych. Faktyczne okoliczności istniejące w przypadku rzeczywistego właściciela nie są częścią tych rozważań, ponieważ „sprzedający mający stanowczy zamiar zawarcia umowy” jest właścicielem hipotetycznym.

Pojęcie strony działają z rozeznaniem i postępują rozważnie - Zakłada się, że zarówno kupujący, jak i sprzedający są poinformowani, co do charakteru i cech nieruchomości, jej faktycznego i potencjalnego wykorzystania oraz stanu rynku na dzień wyceny. Strony opierają się więc na tym, co na podstawie informacji dostępnej na ten dzień można w rozsądny sposób przewidzieć. Przyjmuje się, że każda ze stron działa we własnym interesie i w zgodzie ze swoją wiedzą, a także rozważnie szuka najlepszej dla siebie ceny w tej konkretnej transakcji. Rozwaga powinna być oceniana w kontekście stanu rynku na dzień wyceny, a nie z perspektywy czasu na przyszłą datę. Niekoniecznie nierozważnym jest dla sprzedającego sprzedawać nieruchomość na rynku charakteryzującym się spadkiem cen, które już są niższe niż te, występujące we wcześniejszych warunkach rynkowych. W takich przypadkach, tak jak w innych sytuacjach kupna-sprzedaży na rynkach charakteryzujących się zmiennością cen, rozważny kupujący lub sprzedający postępuje w zgodzie z najpełniejszymi dostępnymi w danym momencie informacjami rynkowymi.

Pojęcie strony nie znajdują się w sytuacji przymusowej - Zakłada się, że każda ze stron jest zmotywowana do dokonania transakcji, nie jest jednak zmuszona ani nadmiernie nakłaniana do jej zakończenia.

Wartość rynkowa może być określona przy zastosowaniu podejścia porównawczego, podejścia dochodowego i podejścia mieszanego z wykorzystaniem danych rynkowych odpowiednich do zastosowanej metody wyceny, w szczególności dotyczących cen, dochodów, stóp zwrotu i kosztów.

Wartość rynkową nieruchomości określa się bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna - sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.



8.2. Wskazanie rodzaju określonej wartości

Mając na uwadze cel wyceny, rodzaj nieruchomości oraz obowiązujące przepisy prawa w zakresie metodyki wyceny nieruchomości gruntowych zabudowanych domami jednorodzinnymi, określono wartość rynkową nieruchomości.

8.3. Wybór podejścia i metody szacowania wartości nieruchomości

Metodyka wyceny wynika z celu opracowania oraz z obowiązujących unormowań prawnych.

Z uwagi na charakter wycenianej nieruchomości wartość rynkową nieruchomości określono w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami.

Podejście porównawcze

Metoda porównywania parami

Podejście porównawcze według art. 153 ust.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, *polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.*

Zgodnie z Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny NII:

Pkt. 4.1. *Przy stosowaniu metody porównania parami porównuje się nieruchomość wycenianą o znanych cechach, kolejno z nieruchomościami podobnymi, o znanych cenach transakcyjnych i cechach. Wartość określa się poprzez korygowanie cen transakcyjnych ze względu na różnice ocen między nieruchomościami wycenianą i nieruchomościami podobnymi.*

Pkt. 4.2. *Procedura postępowania przy zastosowaniu metody porównania parami:*

- ✓ *Utworzono zbiór nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny.*
- ✓ *Zaktualizowano ceny transakcyjnych na datę wyceny.*
- ✓ *Ustalono cechy rynkowe wpływające w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.*
- ✓ *Dokonano oceny wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.*
- ✓ *Ustalono zakres skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.*
- ✓ *Dokonano wyboru do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką.*



- ✓ Scharakteryzowano wycenianą nieruchomość z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- ✓ Przeprowadzono porównanie nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań.
- ✓ Dokonano obliczenia skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek.
- ✓ Dokonano obliczenia wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średniej ważonej, jeżeli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.
- ✓ Określono wartość wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m² powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

IX. Przedstawienie obliczeń wartości nieruchomości oraz wyniku wyceny

OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ SIEDLISKA

9.1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych stanowiących podstawę wyceny

Tabela 2. Wykaz nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

Lp.	Data transakcji	Pow. użytkowa [m ²]	Pow. gruntu [m ²]	Cena transakcyjna [zł]	Cena 1 m ² pow. uż. [zł/m ²]	Miejscowość
3.	2024-05-22	151,00	2811	620000	4105,96	Tuszyna
9.	2024-05-21	232,00	2250	750000	3232,76	Grzybów
10.	2024-03-05	153,60	1654	635000	4134,11	Przyłęk

Cechy rynkowe zostały ustalone w oparciu o analizę bazy danych o cenach i cechach nieruchomości podobnych będących wcześniej przedmiotem obrotu rynkowego w okresie badania cen, a także na podstawie obserwacji preferencji potencjalnych nabywców takich praw do nieruchomości oraz informacji uzyskanych w biurach nieruchomości. Dzięki powyższej analizie ustalono cechy rynkowe mające największy wpływ na ceny.



Cechy rynkowe i ich wagi dla gruntu rolnego są następujące:

Tabela 3. Cechy rynkowe nieruchomości oraz ich wagi ustalone na podstawie analizy zespołu cech przedmiotowych nieruchomości, które różnicują je i które, jak wynika z zachowań (preferencji) nabywców mają najistotniejszy wpływ na wartość przedmiotu wyceny.

Lp.	Cechy rynkowe nieruchomości	Wagi wpływu [%]	Opis
1.	Położenie i atrakcyjność lokalizacji	20%	Lokalizacja jest kluczowym czynnikiem wpływającym na wartość domów jednorodzinnych, a nieruchomości położone w dobrze skomunikowanych i atrakcyjnych miejscach cieszą się większym zainteresowaniem nabywców. Bliskość infrastruktury, szkół, sklepów i terenów zielonych podnosi komfort życia mieszkańców, co przekłada się na wyższą wartość rynkową.
2.	Stan techniczno - użytkowy budynku	20%	Budynek jest w dobrym stanie technicznym i nadaje się do użytkowania, jednak wymaga miejscowych prac remontowych, w tym wymiany pieca gazowego, zbiornika bezodpływowego oraz usunięcia zawilgoceń na poddaszu. Standard wykończenia wewnątrz jest funkcjonalny, odpowiada współczesnym wymaganiom użytkowym, a przy niewielkich nakładach modernizacyjnych nieruchomość może stanowić konkurencyjną ofertę na rynku.
3.	Powierzchnia użytkowa	15%	Do 200 m ² – korzystna Od 200 m ² - przeciętna
4.	Powierzchnia gruntu	15%	Do 2000 m ² – korzystna Od 2000 m ² - przeciętna
5.	Zagospodarowanie działki	10%	Odpowiednie zagospodarowanie działki podnosi jej wartość, wpływając na funkcjonalność i estetykę otoczenia, a elementy takie jak ogrodzenie, oświetlenie czy utwardzone podjazdy są cenione przez nabywców. Dodatkowe udogodnienia, w tym infrastruktura techniczna i przestrzeń rekreacyjna, zwiększają atrakcyjność nieruchomości i ułatwiają jej sprzedaż.
6.	Dostęp do drogi publicznej	20%	Dostęp do drogi publicznej – korzystna Brak dostępu do drogi publicznej - przeciętna
Suma:		100%	x

9.2. Przedstawienie obliczeń i wyniku końcowego wyceny

W zbiorze nieruchomości niezbędnych do wyceny określono:

- cenę minimalną [$C_{\min}$] = 3 232,76 zł/m²

- cenę maksymalną [$C_{\max}$] = 4 134,11 zł/m²

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 4\,134,11 \text{ zł/m}^2 - 3\,232,76 \text{ zł/m}^2 = 901,35 \text{ zł/m}^2$$



Ostateczną wartość jednostkową w odniesieniu do 1m² pow. budynku mieszkalnego obliczono jako średnią arytmetyczną z wartości cząstkowych określonych w trzech parach porównawczych:

Tabela 4. Kalkulacja wartości nieruchomości.

Lp.	Cechy	Wagi cech i zakres		Wyceniana nieruchomość	N3	N9	N10
					4 105,96 PLN	3 232,76 PLN	4 134,11 PLN
1	Lokalizacja	20%	2	korzystna	korzystna	przeciętna	korzystna
		180,27 PLN			0	180,27 PLN	0
2	Stan techniczno - użytkowy budynku	20%	3	przeciętna	korzystna	niekorzystna	korzystna
		180,27 PLN			-90,13 PLN	90,13 PLN	-90,13 PLN
3	Powierzchnia użytkowa	15%	2	korzystna	korzystna	przeciętna	korzystna
		135,20 PLN			0	135,20 PLN	0
4	Powierzchnia gruntu	15%	2	przeciętna	przeciętna	przeciętna	korzystna
		135,20 PLN			0	0	-135,20 PLN
5	Zagospodarowanie działki	10%	2	przeciętna	korzystna	przeciętna	korzystna
		90,14 PLN			-90,13 PLN	0	-90,13 PLN
6	Dostęp do drogi publicznej	20%	2	przeciętna	korzystna	korzystna	korzystna
		180,27 PLN			-180,27 PLN	-180,27 PLN	-180,27 PLN
SUMA WAG CECH		100%		SUMA KOREKTY	-360,53 PLN	225,33 PLN	-495,73 PLN
CENA 1 M² POWIERZCHNI (PLN/M²)					3 745,43	3 458,09	3 638,38
WARTOŚĆ RYNKOWA 1 M² POWIERZCHNI (PLN/M²)					3 613,97		
WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI WYCENIANEJ (PLN)					650 514,00		
WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI PO ZAOKRĄGLENIU (PLN)					651 000 PLN		

* Kwotę wartości nieruchomości wyraża się w pełnych złotych. Kwotę wartości nieruchomości można wyrazić w zaokrągleniu do tysięcy złotych, jeżeli nie zniekształca to wyniku wyceny.

• WYNIK WYCENY

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny położonej w miejscowości Przebendów 16B, woj. podkarpackie, pow. mielecki, gm. Wadowice Górne, na działce o numerze ewidencyjnym 265/9. Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta o numerze TB1M/00068916/3.

Wartość rynkowa nieruchomości wynosi:

651 000,00 zł

Słownie złotych: sześćset pięćdziesiąt jeden tysięcy 00/100



793-249-061



biuro@piechotawyceny.pl
www.piechotawyceny.pl



Zygmunta Augusta 43/73.
20-283 Lublin

9.3. Uzasadnienie wyniku wyceny

Wartość rynkową oszacowano na podstawie dokładnej analizy i w odniesieniu do specyfiki rynku lokalnego. Przeprowadzona analiza rynku obejmowała szczegółowe badanie transakcji sprzedaży podobnych nieruchomości w powiecie mieleckim, uwzględniając ich indywidualne cechy. Oszacowana wartość 1 m² powierzchni budynku mieszkalnego, określona na poziomie 3613,97 zł mieści się w przedziale cen zbywanych nieruchomości na rynku lokalnym o podobnym położeniu i strukturze. Wynik ten odzwierciedla aktualne warunki rynkowe w powiecie, gdzie średnie ceny za 1 m² budynków mieszkalnych w podobnych lokalizacjach i o podobnym standardzie technicznym wykazują zbliżone wartości. Analiza obejmowała porównanie ofert sprzedaży oraz ceny transakcyjne z ostatnich dwóch lat, co pozwoliło na uzyskanie wiarygodnych i reprezentatywnych danych

X. Klauzule i zastrzeżenia

- Niniejszy operat opracowano w celu zdefiniowanym w punkcie 1.3 i wykorzystanie go w całości lub we fragmentach dla innych celów jest nieuprawnione
- Określona w niniejszym operacie wartość rynkowa nieruchomości stanowi jej przewidywaną cenę możliwą do uzyskania na rynku w dniu sporządzenia operatu
- Operat niniejszy wykonano w warunkach lokalnego rynku w oparciu o dostępne dane z tego rynku.
- Operat szacunkowy nie może być publikowany w całości lub części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i uzgodnienia formy i treści publikacji.
- Niniejszy operat został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny PFSRM.

XI. Spis załączników

1. Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 15.01.2025 roku.
2. Dokumentacja fotograficzna z dnia 15.01.2025 roku.
3. Uproszczony wypis z rejestru gruntów z dnia 05.02.2025 roku.
4. Wydruk z księgi wieczystej nr TB1M/00068916/3 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Mielcu, V wydział ksiąg wieczystych, udostępniona w Centralnej Bazie Danych Ksiąg Wieczystych Ministerstwa Sprawiedliwości, z dnia 17.02.2025 roku;
5. Polisa ubezpieczenia OC.



Protokół z oględzin nieruchomości

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym położonej w miejscowości Przebendów 16B, woj. podkarpackie, pow. mielecki, gm. Wadowice Górne, na działce o numerze ewidencyjnym 265/9. Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta o numerze TB1M/00068916/3. Działka ewidencyjna nr 265/9, na której zlokalizowana jest przedmiotowa nieruchomość, położona jest w miejscowości Przebendów, w gminie Wadowice Górne, w powiecie mieleckim, województwie podkarpackim. Jest to teren zabudowany budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym, wzniesionym w 2005 roku. Ponadto, na działce znajduje się garaż blaszany, który nie jest trwale związany z gruntem. Działka nie znajduje się na terenach objętych wpływami eksploatacji górniczej. Na podstawie analizy dostępnej dokumentacji brak jest informacji wskazujących na potencjalne skażenia lub zanieczyszczenia gruntu. Nieruchomość nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej – dojazd do niej odbywa się poprzez działkę ewidencyjną nr 265/7, która stanowi drogę gruntową, wymagającą ustanowienia odpowiedniej służebności przejazdu. Najbliższe otoczenie stanowią nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi w układzie rozproszonym, charakterystycznym dla zabudowy jednorodzinnej. Działka posiada regularny, wydłużony kształt i obejmuje powierzchnię 0,2167 ha. Jest uzbrojona w podstawowe sieci infrastruktury technicznej, w tym wodociągową, energetyczną, telekomunikacyjną oraz gazową. Teren nie jest ogrodzony. Budynek mieszkalny jednorodzinny, wolnostojący, wybudowany w 2005 roku, o konstrukcji murowanej, z użytkowym poddaszem oraz zintegrowanym garażem jednostanowiskowym. Obiekt nie jest podpiwniczony i posiada bezpośrednie wyjście na taras z ogrodem. Powierzchnia zabudowy budynku wynosi 121 m², natomiast powierzchnia użytkowa określona została na 180 m². Garaż posiada powierzchnię zabudowy wynoszącą 56 m². Dach budynku jest wielospadowy, o konstrukcji drewnianej, pokryty blachodachówką w kolorze ceglastym. Układ funkcjonalny obejmuje strefę wejściową z podcieniem wspartym na filarach, główne wejście prowadzące do części mieszkalnej oraz garaż z szeroką bramą segmentową. Stolarka okienna wykonana jest z PVC, a w bryle budynku zastosowano przeszklenia wielopłaszczyznowe, w tym okna o nieregularnym kształcie, podkreślające nowoczesny charakter obiektu. Dojazd do budynku realizowany jest poprzez utwardzony podjazd wykonany z kruszywa kamiennego, ograniczony obrzeżami betonowymi. Teren wokół budynku pozostaje nieogrodzony. Wnętrza wykończone są w standardzie odpowiadającym współczesnym wymaganiom użytkowym. Podłogi pokryte są parkietem drewnianym oraz terakotą, natomiast ściany wewnętrzne pokryte tynkiem i pomalowane w jasnej kolorystyce z miejscowymi akcentami barwnymi. W budynku zastosowano schody wewnętrzne spiralne, samonośne, wykonane z drewna o barwie ceglastej, osadzone na centralnym słupie nośnym. Stopnie są szerokie, a balustrada wykonana ze stali nierdzewnej z poziomymi prętami wypełniającymi. Konstrukcja schodów jest lekka i ergonomiczna, co pozwala na oszczędność przestrzeni. Rozkład



funkcjonalny pomieszczeń obejmuje na parterze salon z aneksem kuchennym, łazienkę z kabiną prysznicową i WC, pokój, wiatrołap oraz kotłownię. Na poddaszu zlokalizowane są trzy pokoje, łazienka z wanną narożną i WC oraz garderoba. Łazienki wykończone są glazurą i terakotą, a zastosowana armatura sanitarna jest w kolorze białym. System ogrzewania budynku oparty jest na centralnym ogrzewaniu realizowanym za pomocą grzejników ściennych rozmieszczonych w kluczowych strefach, zapewniając równomierny rozkład temperatury. Dodatkowo w wybranych pomieszczeniach zastosowano ogrzewanie podłogowe. Źródłem ciepła jest piec gazowy, który ze względu na 20-letni okres eksploatacji wymaga wymiany. Budynek nie jest wyposażony w system klimatyzacji. Nieruchomość jest uzbrojona w podstawowe media, w tym sieć wodociągową, energetyczną, telekomunikacyjną oraz gazową. Odprowadzanie ścieków odbywa się poprzez zbiornik bezodpływowy (szambo), który również wymaga wymiany z uwagi na stan techniczny. Zgodnie z informacjami uzyskanymi od właściciela, od momentu wybudowania budynku nie były przeprowadzane żadne remonty ani modernizacje, co skutkuje występowaniem miejscowych zawilgoceń na poddaszu wynikających z nieszczelności dachu oraz koniecznością wymiany zużytych elementów instalacyjnych. Ogólny standard budynku można określić jako dobry, spełniający współczesne wymagania użytkowe, jednak bez zastosowania najnowszych technologii i trendów aranżacyjnych. Wnętrza nadają się do użytkowania, przy czym wskazane jest przeprowadzenie niezbędnych prac remontowych wynikających z naturalnej eksploatacji budynku mieszkalnego.



793-249-061



biuro@piechotawyceny.pl
www.piechotawyceny.pl



Zygmunta Augusta 43/73.
20-283 Lublin

Dokumentacja fotograficzna:



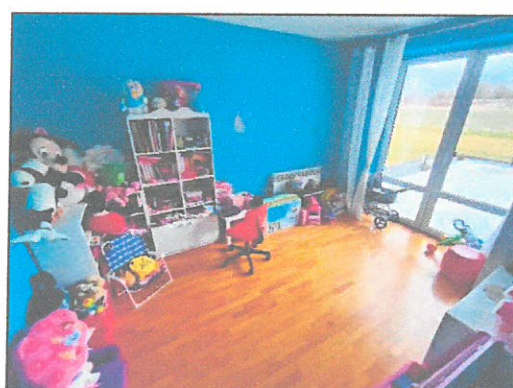
793-249-061



biuro@piechotawyceny.pl
www.piechotawyceny.pl



Zygmunta Augusta 43/73.
20-283 Lublin



793-249-061



biuro@piechotawyceny.pl
www.piechotawyceny.pl



Zygmunta Augusta 43/73.
20-283 Lublin



793-249-061



biuro@piechotawyceny.pl
www.piechotawyceny.pl



Zygmunta Augusta 43/73.
20-283 Lublin

**Starosta
Powiatu Mieleckiego**

Nr kancelaryjny: GK.6621.2.1503.2025

Województwo : **PODKARPACKIE**
Powiat : **MIELECKI**
Jednostka ewidencyjna : **181110_2 WADOWICE GÓRNE**
Obręb : **0107 PRZEBENDÓW**

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 05.02.2025

Jednostka rejestrowa : **G.118**

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania		Udział		
1	GRZEGORZ JÓZEF PIECHOTA Rodzice: JULIAN, JÓZEFA PRZEBENDÓW 16B; 39-308 WADOWICE GÓRNE;	Własność		1/1		

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
265/9	PRZEBENDÓW; 16B	grunty rolne zabudowane	Br-PsIV	0,1087	0,2167	TB1M/00068916/3
		pastwiska trwałe	PsIV	0,0409		
		grunty orne	RIVa	0,0671		

Id działki: 181110_2.0107.265/9

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: 181110_2.0107.183_BUD

Powierzchnia lokali wyodrębn.: 0.00

Rodzaj wg KŚT: Budynki mieszkalne

Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 0.00

Liczba kondyg. nad/podcz: 2,0/ 0,0

Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00

Pow zabud. [m2]: 121

Adres budynku: PRZEBENDÓW; 16B

Ident. działek: 181110_2.0107.265/9

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: 181110_2.0107.184_BUD

Powierzchnia lokali wyodrębn.: 0.00

Rodzaj wg KŚT: Budynki produkcyjne usługowe i gospodarcze
dla rolnictwa

Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 0.00

Liczba kondyg. nad/podcz: 1,0/ 0,0

Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00

Pow zabud. [m2]: 56

Adres budynku: PRZEBENDÓW

Ident. działek: 181110_2.0107.265/9

Razem powierzchnia działek :

0,2167 ha

Słownie : dwa tysiące sto sześćdziesiąt siedem m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 05.02.2025

Sporządził : Izabela Jajeńska

Z up. Starosty

Izabela Jajeńska

podpisane bezpiecznym podpisem elektronicznym

(podpis osoby upoważnionej)

Mielec, 05.02.2025

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

[Dział I-O](#) [Dział I-Sp](#) [Dział II](#) [Dział III](#) [Dział IV](#)

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Numer bieżący nieruchomości	1	Nr podstawy wpisu	1
-----------------------------	---	-------------------	---

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu	1
Numer działki	265/9		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1	PODKARPACKIE, MIELECKI, WADOWICE GÓRNE, PRZEBENDÓW	
Sposób korzystania	ROLA, PASTWISKO		

Obszar całej nieruchomości	0,2167 HA	Nr podstawy wpisu	1
----------------------------	-----------	-------------------	---

Zgodność z danymi ewidencji gruntów i budynków (zgodność / chwila sprawdzenia)	B	2008-05-26 09:50:34	---
--	---	---------------------	-----

Komentarz do migracji

Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej	PEŁNA POSTAĆ WNIOSKU DZ.KW. 4391-95/06	Nr podstawy wpisu	---
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	1		

DOKUMENTY BĄDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

https://przeglądarka-ekw.ms.gov.pl/ekw_prz/KsiegiWieczyste/pokazWydruk

1/2

Nr podstawy wpisu
1

MAPA, 2006-08-09; 5, /00068915/
(podstawa oznaczenia, data sporządzenia; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)
DZ. KW./00004391/06/, 2006-09-19 12:10:00, 2006-09-28 00:00:00, NIE, 3, /00068915/
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)

[Powrót](#)https://przeglądarka-ekw.ms.gov.pl/ekw_prz/KsiegiWieczyste/pokazWydruk

2/2

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

[Dział I-O](#) [Dział I-Sp](#) [Dział II](#) [Dział III](#) [Dział IV](#)

DZIAŁ I-Sp - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

BRAK WPISÓW

[Powrót](#)

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

[Dział I-O](#) [Dział I-Sp](#) [Dział II](#) [Dział III](#) [Dział IV](#)

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu	2
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj współności)	Lp. 1. 1	1	1/1
Osoba fizyczna (linię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	GRZEGORZ PIECHOTA, JULIAN, JÓZEFA, 78022610578		

DOKUMENTY BĄDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
2	NA PODSTAWIE UMOWY DAROWIZNY Z DNIA 14.11.2003 R. REP.A 6014/03 ORAZ WNIOSKU DZ.KW. 6592/03 - PRZEPISANO Z KW.NR 63932 <i>(wskazanie podstawy)</i> DZ. KW./00004391/06/, 2006-09-19 12:10:00, 2006-09-28 00:00:00, NIE, 3, /00068915/ <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)</i>

[Powrót](#)

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O Dział I-Sp Dział II Dział III Dział IV

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	1	5
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE	
Treść wpisu	OSTRZEŻENIE O WSZCZĘCIU POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO Z NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ - W SPRAWIE EGZEKUCYJNEJ SYGN. AKT KM 1293/11 - PROWADZONEJ Z WNIOSKU WIERZCIELA: ANTONIEGO TOPÓR TOP - GAZ STACJA PALIW, UL. MAŁA 14, 39-300 MIELEC, PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI GRZEGORZOWI PIECHOTA NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO - SĄDU OKRĘGOWEGO W RZESZOWIE Z DNIA 2011-06-02, SYGN. AKT VI GNC 143/11.	
Przedmiot wykonywania	DZIAŁKA 265/9	
Lp. 2.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	2	8
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE	
Treść wpisu	DO WSZCZĘTEGO POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO Z NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ PRZYŁĄCZYŁ SIĘ WIERZCIEL: BANK BPH S.A. WARSZAWA W SPRAWIE KM 1286/12.	
Lp. 3.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	3	10
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE	
Treść wpisu	DO WSZCZĘTEGO POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO Z NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ PRZYŁĄCZYŁ SIĘ WIERZCIEL: GRUPA ŻYWIEC S.A. W ŻYWCU W SPRAWIE KM 83/12.	
Lp. 4.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	5	12

Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE	
Treść wpisu	DO WSZCZĘTEGO POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO Z NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ PRZYŁĄCZYŁ SIĘ WIERZCIEL: RAIFFEISEN BANK POLSKA S.A. W WARSZAWIE W SPRAWIE KM 1161/13	
Lp. 5.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	8	17
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE	
Treść wpisu	Z URZĘDU WPISANO, ŻE DO WSZCZĘTEGO POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO Z PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ, Z W SPRAWIE EGZEKUCYJNEJ KM 522/14 PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI GRZEGORZOWI PIECHOTA ZAM W WADOWICACH GÓRNYCH, PRZYŁĄCZYŁ SIĘ WIERZCIEL: POLSKIE GÓRNICCTWO NAFTOWE I GAZOWNICTWO S.A. W WARSZAWIE.	
Lp. 6.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	12	21
Rodzaj wpisu	INNY WPIS	
Treść wpisu	PRAWO DZIERŻAWY NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ NA RZECZ ŁUKASZA PIECHOTY, PESEL: 80040610476, NA OKRES 20 (DWUDZIESTU) LAT.	
Przedmiot wykonywania	NIERUCHOMOŚĆ SKŁADAJĄCA SIĘ Z DZIAŁKI NR 265/9 POŁOŻONA W MIEJSCOWOŚCI PRZEBENDÓW.	
Osoba fizyczna (imię pierwsze imię drugie nazwisko, PESEL)	Lp. 1. ŁUKASZ PAWEŁ PIECHOTA, 80040610476	
Lp. 7.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	13	24
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE	
Treść wpisu	DO WSZCZĘTEGO POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO Z NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ PRZYŁĄCZYŁ SIĘ WIERZCIEL: FAST FINANCE NS FIZ WRÓCLAW W SPRAWIE EGZEKUCYJNEJ KM 579/15 PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI: GRZEGORZ PIECHOTA	
Lp. 8.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	14	25
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE	

Treść wpisu	OGŁOSZONO UPADŁOŚĆ W STOSUNKU DO UPADŁEGO: GRZEGORZ PIECHOTA (PESEL: 78022610578) - OSOBY FIZYCZNEJ NIEPROWADZĄCEJ DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ NA PODSTAWIE POSTANOWIENIA O OGŁOSZENIU UPADŁOŚCI SYGN. AKT V 43/16 Z DNIA 27.04.2016R. WYDANEGO PRZEZ SĄD REJONOWY W RZESZOWIE WYDZIAŁ V GOSPODARCZY- SEKCJA DŚ. RESTRUKTURYZACYJNYCH I UPADŁOŚCIOWYCH.
-------------	---

DOKUMENTY BĄDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
5	ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI Z WEZWANIEM DO ZAPŁATY DŁUGU, KM 1293/11, 2011-10-31, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W MIELCU MGR ANDRZEJ JANUSZ; 13 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./TB1M/00009058/11/001, 2011-11-02 11:08:29, 2012-01-17-13.51.21.954872, NIE, 11-12 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
8	ZAWIADOMIENIE, KM 1286/12, 2013-02-18, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W MIELCU MGR ANDRZEJ JANUSZ; 35 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./TB1M/00001165/13/001, 2013-02-22 13:54:56, 2013-03-06-13.51.41.774057, NIE, 32-34 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
10	ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z WEZWANIEM DO ZAPŁATY DŁUGU, KM 83/12, 2013-07-01, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W MIELCU MGR ANDRZEJ JANUSZ; 50 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./TB1M/00005713/13/001, 2013-07-04 14:31:18, 2013-09-30-11.56.52.873864, NIE, 48-49 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
12	ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI Z WEZWANIEM DO ZAPŁATY DŁUGU, KM 1161/13, 2013-12-03, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W MIELCU ANDRZEJ JANUSZ; 66 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./TB1M/00010464/13/001, 2013-12-05 13:48:40, 2013-12-30-13.20.41.451786, NIE, 64-65 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
17	ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI Z WEZWANIEM DO ZAPŁATY DŁUGU, KM 522/14, 2014-06-12, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W MIELCU MGR ANDRZEJ JANUSZ; 102 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./TB1M/00004883/14/001, 2014-07-14 13:45:38, 2014-07-17-09.13.34.628162, NIE, 100-101 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
21	UMOWA DZIERŻAWY NIERUCHOMOŚCI ZAWARTA W DNIU 23 KWIETNIA 2015R. W MIELCU POMIĘDZY GRZEGORZEM PIECHOTĄ A ŁUKASZEM

24	PIECHOTĄ Z PODPISAMI NOTARIALNIE POŚWIADCZONYMI PRZEZ ZASTĘPCĘ NOTARIALNEGO EWĘ KOWALSKĄ W KANCELARI NOTARIALNEJ W MIELCU, REP.A. 972/2015, 2015-04-23 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania) DZ. KW./TB1M/00002727/15/001, 2015-04-23 11:41:52, 2015-04-28-08.57.22.086580, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu) ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI Z WEZWANIEM DO ZAPŁATY DŁUGU, KM 579/15, 2015-08-24, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W MIELCU ANDRZEJ JANUSZ; 527, TB1M/00063932/6 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczyste) DZ. KW./TB1M/00005637/15/001, 2015-08-27 13:11:54, 2015-10-30-13.23.46.197045, NIE, 524-526, TB1M/00063932/6 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
25	POSTANOWIENIE O OGŁOSZENIU UPADŁOŚCI, SYGN. AKT V 43/16, 2016-04-27, SĄD REJONOWY W RZESZOWIE WYDZIAŁ V GOSPODARCZY - SEKCJA DŚ. RESTRUKTURYZACYJNYCH I UPADŁOŚCIOWYCH, RZESZÓW; 381 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./TB1M/00006114/16/001, 2016-09-12 10:20:09, 2016-11-04-14.03.01.182925, NIE, 379-380 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Powrót

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
-----------	------------	----------	-----------	----------

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	1	3, 4
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA ZWYKŁA	
Suma (słownie), waluta	120506,13 (STO DWADZIEŚCIA TYSIĘCY PIĘCSET SZEŚĆ 13/100) CHF	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1. 1 KAPITAŁ	
Termin zapłaty	2036-05-10	
Inne informacje	OPROCENTOWANIE WIERZYTELNOŚCI PKO BP S.A. JEST ZMIENNE I WYNOŚI 3,37 % W STOSUNKU ROCZNYM (STAN NA DZIEŃ 9.10.2006 R.)	
Wierzyciel hipoteczny		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa)	Lp. 1. POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI SPÓŁKA AKCYJNA ODDZIAŁ 1 W DĄBROWIE TARNOWSKIEJ	
Lp. 2.	---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	2	3, 4
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA	
Suma (słownie), waluta	27716,41 (DWADZIEŚCIA SIĘDEM TYSIĘCY SIĘDEMSET SZESNAŚCIE 41/100) CHF	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1. 1 ODSETKI OD UDZIELONEGO KREDYTU	
Wierzyciel hipoteczny		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa)	Lp. 1. POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI SPÓŁKA AKCYJNA ODDZIAŁ 1 W DĄBROWIE TARNOWSKIEJ	
Lp. 3.	---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	4	9
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
Suma (słownie), waluta	13651,41 (TRZYNAŚCIE TYSIĘCY SZEŚCIEŚĆ PIĘĆDZIESIĄT JEDEN 41/100) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1. 1 WIERZYTELNOŚĆ OBEJMUJĄCA NALEŻNOŚĆ Z TYTUŁU SKŁADEK NA UBEPIECZENIE ZDROWOTNE ZA OKRES:	

https://przeglądarka-ekw.ms.gov.pl/ekw_prz/KsiegiWieczyste/pokazWydruk

1/4

		07/2005-06/2006; OD 09/2011 DO 08/2012; OD 10/2012 DO 03/2013, ODSETKI ZA ZWŁOKĘ OD POWYŻSZEJ ZALEGŁOŚCI WYLICZONE NA DZIEŃ 09.05.2013R., ŚWIADCZENIA UBOCZNE, KOSZTY UPOMNIECIA, DECYZJA ZAKŁADU UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RZESZOWIE INSPEKTORAT W MIELCU NR 350200/43/30/2013/REDD Z DNIA 16.05.2013R.	
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RZESZOWIE INSPEKTORAT W MIELCU, WARSZAWA, 00001775600180	
Lp. 4.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	5		15
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta	9675,20 (DZIEWIĘĆ TYSIĘCY SZEŚCIEŚĆ SIĘDEM DZIESIĄT PIĘĆ 20/100) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1. 1	WIERZYTELNOŚĆ OBEJMUJĄCA NALEŻNOŚĆ Z TYTUŁU SKŁADEK NA UBEPIECZENIE ZDROWOTNE ZA OKRES: 04/2013-04/2014; ODSETKI ZA ZWŁOKĘ OD POWYŻSZEJ ZALEGŁOŚCI WYLICZONE NA DZIEŃ 02.06.2014R., ŚWIADCZENIA UBOCZNE, KOSZTY UPOMNIECIA, DECYZJA ZAKŁADU UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RZESZOWIE INSPEKTORAT W MIELCU NR 350200/43/32/2014-REDD Z DNIA 04.06.2014R.	
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RZESZOWIE INSPEKTORAT W MIELCU, WARSZAWA, 00001775600180	
Lp. 5.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	6		16
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta	2512,99 (DWA TYSIĄCE PIĘCSET DWANAŚCIE 99/100) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1. 1	WIERZYTELNOŚĆ OBEJMUJĄCA NALEŻNOŚĆ Z TYTUŁU SKŁADEK NA FP I FGŚP ZA OKRES: 04/2013-04/2014; ODSETKI ZA ZWŁOKĘ OD POWYŻSZEJ ZALEGŁOŚCI WYLICZONE NA DZIEŃ 02.06.2014R., ŚWIADCZENIA UBOCZNE, KOSZTY UPOMNIECIA ZA OKRES 05/2013-10/2013., DECYZJA ZAKŁADU UBEZPIECZEŃ	

https://przeglądarka-ekw.ms.gov.pl/ekw_prz/KsiegiWieczyste/pokazWydruk

2/4

		SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RZESZOWIE INSPEKTORAT W MIELCU NR 350200/43/32/2014-REDD Z DNIA 04.06.2014R.	
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RZESZOWIE INSPEKTORAT W MIELCU, WARSZAWA, 00001775600180	
Lp. 6.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	7		22, 23
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta	17340,19 (SIĘDEMNASTA TYSIĘCY TRZYSTA CZTERDZIEŚCI 19/100) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1. 1	NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA WRAZ Z ODSETKAMI OD DNIA 11-07-2014R. DO 09-07-2015, OD DNIA 23-04-2015R. DO 09-07-2015R., KOSZTY PROCESU, NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM SĄDU REJONOWEGO LUBLIN-ZACHÓD W LUBLINIE VI WYDZIAŁ CYWILNY Z DNIA 14-05-2015R. SYGN. AKT VI NC-E 760496/15, POSTANOWIENIE SĄDU REJONOWEGO LUBLIN-ZACHÓD W LUBLINIE VI WYDZIAŁ CYWILNY Z DNIA 07-07-2015R. SYGN. AKT VI NC-E 760496/15	
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	FAST FINANCE NS FIZ, KRAKÓW, 12247101500000	

Komentarz do migracji

Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	2	Nr podstawy wpisu
--	---	-------------------

DOKUMENTY BĄDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	3	OŚWIADCZENIE, 2006-10-09, PKO BP S.A. ODDZIAŁ 1 W DĄBROWIE TARNOWSKIEJ; 3 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./00005126/06/, 2006-10-26 07:30:00, 2006-10-30 00:00:00, NIE, 2 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
Nr podstawy wpisu	4	OŚWIADCZENIE KREDYTOBIORCÓW O USTANOWIENIU HIPOTEKI, 2006-10-09; 4,5 (wskazanie podstawy, data wydania; położenie dokumentu - numer karty akt)

https://przeglądarka-ekw.ms.gov.pl/ekw_prz/KsiegiWieczyste/pokazWydruk

3/4

Powrót

https://przeglądarka-ekw.ms.gov.pl/ekw_prz/KsiegiWieczyste/pokazWydruk

4/4



POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ

NR 1070102141



1 Okres ubezpieczenia: od 01.04.2024 r. do 31.03.2025 r.

2 Ubezpieczający: NIERUCHOMOŚCI PAWEŁ PIECHOTA

Adres siedziby: ZYGMUNTA AUGUSTA 43 m. 73, 20-283 LUBLIN

E-mail: BIURO@PIECHOTAWYCENY.PL

Telefon: +48793249061

REGION: 521534304

3 Ubezpieczony: NIERUCHOMOŚCI PAWEŁ PIECHOTA

Adres siedziby: ZYGMUNTA AUGUSTA 43 m. 73, 20-283 LUBLIN

E-mail: BIURO@PIECHOTAWYCENY.PL

Telefon: +48793249061

REGION: 521534304

Zakres ubezpieczenia obowiązkowego

Suma gwarancyjna

Na jedno zdarzenie	Na wszystkie zdarzenia
25 000 EUR	25 000 EUR

4 Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego

Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.

Składka łączna: 134,10 PLN

	Jednorazowo
Kwota w PLN	134,10
Termin płatności	02.04.2024

Numer rachunku bankowego do zapłaty składki

96 1240 6960 3014 0110 3520 6888

W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1070102141

Warunki ubezpieczenia

1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie:

- 1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26.04.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r. Poz. 805).

2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.

Oświadczenia

1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.
2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informacje, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.
3. ☒ * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS).
4. ☒ * Wyrażam zgodę na przysyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust.1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuję się uaktualniać moje dane, dzięki którym będę otrzymywać informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.
5. Przekazano informację o administratorze danych osobowych, danych kontaktowych administratora oraz inspektora ochrony danych, celach i podstawie prawnej przetwarzania danych, okresie ich przechowywania, odbiorcach danych oraz prawach jakie przysługują podmiotowi danych, informację o niezbędności podania danych do przygotowania oferty oraz o zautomatyzowanym podejmowaniu decyzji. Informację udostępniono również pod adresem www.pzu.pl.
6. ☒ * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR).
7. ☐ * Wyrażam zgodę na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie mierzące do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów

finansowych oraz przedstawienia odpowiedniej oferty.

8. ☐ * Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu przekazywania mi treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, kiedy nie będę posiadać ubezpieczenia w tej firmie.
9. Oświadczam, że otrzymałem/am informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych.
10. W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgoda, ma Pani/Pan prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pismo na adres PZU, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.

* ☒ w polu oznacza zgodę

Pełne nazwy spółek:

PZU SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Życie SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PTE PZU SA - Powszechnie Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; Link4 TU SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Żubra 1, 01-066 Warszawa; Alior Bank SA - Alior Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa; TUW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polski Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa.

1070102141/pc:100000549411377/BE20 PIN: 6957

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy, KRS 9831, NIP 526-025-10-49, kapitał zakładowy: 86 352 300 zł wpłacony w całości, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa, pzu.pl, infolinia: 801 102 102 (opłata zgodna z taryfą operatora) DŚOCZA/23G11_01/20240326.1938/proddpau05-305927058.3/FILE/pc:100000549411377

1/2



Postanowienia dodatkowe lub odmienne

Postanowienia dodatkowe do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego.

1. Reklamację, skargę lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU obsługującej klienta.
2. Reklamacja, skarga lub zażalenie mogą być złożone:
 - 1) na piśmie – osobiście albo wysłane przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład pisząc na adres: PZU SA ul. Postępu 18A, 02-676 Warszawa (adres tylko do korespondencji);
 - 2) na piśmie – wysłane na adres do doręczeń elektronicznych PZU SA w rozumieniu ustawy o doręczeniach elektronicznych, począwszy od dnia wpisania tego adresu do bazy adresów elektronicznych;
 - 3) w formie ustnej – telefonicznie, na przykład dzwoniąc pod numer infolinii 801-102-102, albo osobiście do protokołu podczas wizyty w jednostce, o której mowa w ust. 1;
 - 4) w postaci elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.
3. PZU rozpatruje reklamację, skargę lub zażalenie i udziela na nie odpowiedzi, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia ich otrzymania, z zastrzeżeniem ust. 4.
4. W szczególnie skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, PZU przekazuje osobie, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie informację, w której:
 - 1) wyjaśnia przyczynę opóźnienia;
 - 2) wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy;
 - 3) określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargi lub zażalenia.
5. Odpowiedź PZU na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która je złożyła:
 - 1) w przypadku, gdy klientem jest osoba fizyczna – na piśmie, z tym że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek klienta;
 - 2) w przypadku, gdy klientem jest inny podmiot niż wskazany w pkt 1 – na piśmie lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji.
6. Osobie fizycznej, która złożyła reklamację przysługuje prawo wniesienia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego:
 - 1) nieuwzględnienia roszczeń w trybie rozpatrywania reklamacji;
 - 2) niewykonania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wolą tej osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację.

7. Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU, które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy.
8. Reklamacje uregulowane są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym oraz w ustawie o dystrybucji ubezpieczeń.
9. PZU przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów.
10. Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
11. Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu, uposażonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumenta.
12. W przypadku umowy ubezpieczenia zawartej drogą elektroniczną, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu rozstrzygania sporów i złożyć skargę za pośrednictwem platformy internetowego systemu rozstrzygania sporów (Platforma ODR) zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady nr 524/2013 z dnia 21 maja 2013 r. – adres: <http://ec.europa.eu/consumers/odr/>. Za działanie Platformy ODR odpowiada Komisja Europejska. Adres poczty elektronicznej do kontaktu z PZU jest następujący: reklamacje@pzu.pl.
13. Językiem stosowanym przez PZU w relacjach z konsumentem jest język polski.
14. PZU podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisą

1. W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest doręczyć Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpieczonego na innym trwałym nośniku. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której okres ochrony ubezpieczeniowej rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWU powinny być doręczone Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na trwałym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonego. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności. www.rf.gov.pl
2. Z zachowaniem pozostałych, niezmienionych postanowień umowy ubezpieczenia, strony postanawiają, że przed dniem płatności składki ubezpieczeniowej PZU SA wyśle e-mail na adres poczty elektronicznej, który ubezpieczający podał przy zawarciu tej umowy, z informacjami dotyczącymi płatności, w tym z linkiem, dzięki któremu ubezpieczający może opłacić składkę ubezpieczeniową.

Potwierdzam dane kontaktowe
NIERUCHOMOŚCI PAWEŁ PIECHOTA
E-mail: BIURO@PIECHOTAWYCENY.PL
Telefon: +48793249061

Dodatkowych informacji udzieli:
Krawczyk Elżbieta
E-mail: elzbieta.krawczyk@agentpzu.pl
tel.: +48 602368512

Data zawarcia umowy: 26.03.2024 r.

Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia dystrybutor ubezpieczeń pozyskał ode mnie informacje w celu ustalenia moich potrzeb i wymagań co do zakresu ochrony ubezpieczeniowej przy uwzględnieniu wysokości składki, jaką jestem w stanie zapłacić.

NIERUCHOMOŚCI PAWEŁ PIECHOTA
ul. Zygmunta Augusta 43/73

20-283 Lublin

NIP: 6612364713

REGON: 521634304

Pieczęć i podpis ubezpieczającego

NIERUCHOMOŚCI PAWEŁ PIECHOTA

Ubezpieczający

Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA



801 102 102 lub (or) +48 22 566 55 55 pzu.pl
w przypadku awarii lub wypadku (in case of accident)

